

Sitzung: 14. Oktober 2009

Nr. 2009-001525

Gemeinde Wallbach; Teiländerung Bauzonenplan sowie Bau- und Zonenordnung "Brühl"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	25. Mai 2009
Vorprüfungsbericht	2. April 2009
Öffentliche Auflage	14. April 2009 bis 13. Mai 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	29. Juni 2009
Eingereicht zur Genehmigung	7. September 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	8. September 2009

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Brühl"
- Teiländerung Bau- und Zonenordnung "Brühl"

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Das Gebiet "Brühl" befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Zone W2 mit überlagerter Sondernutzungsplanungspflicht. Im Rahmen der Arbeiten für einen Gestaltungsplan wurde festgestellt, dass eine angrenzend an die Dorfkernzone angepasste Bebauung nach den geltenden Vorgaben der W2 nicht möglich ist. Durch die Schaffung einer speziellen Zone mit Gestaltungsplanpflicht auf der Basis eines kommunalen Entwicklungsrichtplans soll eine dem Ortsbild angemessene Überbauung des Gebiets ermöglicht werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 2. April 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Wohnzone 2 im Gebiet Brühl wird der neuen "Wohnzone W2 Brühl" mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der gestaltungsplanpflichtige Perimeter wird leicht angepasst und eine nicht mehr benötigte Gemeindeparzelle (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [OeBA]) wird der Zone W2 zugewiesen.

2.4 Bau- und Zonenordnung

Für die neu geschaffene Zone werden präzisierende Vorschriften in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Für den Gestaltungsplan werden Rahmenbedingungen festgelegt, insbesondere wird der Entwicklungsrichtplan als Beurteilungsgrundlage der einzusetzenden Fachkommission bezeichnet.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein und unterstützt das Anliegen einer guten Siedlungsqualität und attraktiver Ortsbilder.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzone von Wallbach erfährt mit der vorgesehenen Teiländerung keine Grössenveränderung. Es werden ausschliesslich bestehende Bauzonen umgezont. Die Abgrenzung entspricht den verfolgten Entwicklungszielen und ist sachgerecht.

3.1.4 Zonenzuordnung

Die Zuordnung des Gebiets in die speziell zugeschnittene Wohnzone W2 "Brühl" mit Gestaltungsplanpflicht ermöglicht eine dem Entwicklungskonzept entsprechende Bebauung. Die Zonenzuordnung ist mit Bezug auf den Entwicklungsrichtplan in der Bau- und Zonenordnung sachgerecht und rechtskonform.

3.1.5 Ortsbild

Das Ortsbild der Gemeinde Wallbach ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national eingestuft. Das hier betroffene Areal grenzt nach ISOS an den Dorfkern 1 an, der dank architekturhistorischer, regionaltypischer und räumlicher Merkmale als Ganzheit ablesbar ist. Für diesen Bereich ist das höchste Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) festgelegt. Das bedeutet, dass die Anordnung, die Gesamtform

und die Gesamtmerkmale der Bauten und Freiräume erhalten werden sollen. Zudem sollen für die Struktur wesentliche Einzelelemente integral erhalten werden.

Das gewählte Verfahren mit einem Entwicklungsrichtplan und anschliessender Zonenplanänderung mit Gestaltungsplanfestlegungen ist ein sachgerechtes und vorbildliches Vorgehen.

3.1.6 Hochwasserschutz

Der Perimeter der Teiländerung "Brühl" liegt gemäss der Gefahrenhinweiskarte Hochwasser zum überwiegenden Teil in einem Gefahrenhinweisgebiet aus dem Einzugsgebiet des Grenzbachs. Die Erarbeitung der weiterführenden Gefahrenkarte ist eingeleitet. Im Planungsbericht wird im Kapitel Hochwasserschutz darauf hingewiesen, dass der Hochwasserschutz unproblematisch sei und mit einem Renaturierungskonzept gelöst werden kann. Dass die Hochwassersicherheit im Rahmen des Gestaltungsplans sicherzustellen ist, wird stufengerecht in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen und entspricht der derzeitigen Ausgangslage. Die Anforderung des Richtplans (L 5.1) ist erfüllt.

3.1.7 Bau- und Zonenordnung

Der geänderte § 9 der Bau- und Zonenordnung bestimmt, dass sowohl die Ausnutzungsziffer, die Stellung der Bauten, die kubische Gestaltung, die Gebäude- und Firsthöhen wie auch die Parkierung und Massnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen des Gestaltungsplans vom Gemeinderat festgelegt werden. Die Bestimmungen erweisen sich als rechtlich genügend und als planerisch sachgerecht.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonenplans sowie der Bau- und Zonenordnung "Brühl" der Gemeinde Wallbach vom 29. Juni 2009 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie steht still vom Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerde beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

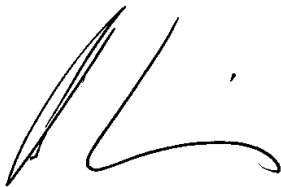
5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Verteiler

- Gemeinderat, Zentrumstrasse 11, 4323 Wallbach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke and a small upward flick.